

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	櫻村不動産鑑定事務所
大田(都) 5 - 6	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 櫻村 潤

鑑定評価額	260,000,000 円	1㎡当たりの価格	736,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	570,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区南雪谷二丁目601番14 「南雪谷2-19-1」				地積 (㎡)	353	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 地区計画等 (100,300)	
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 4	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域	北西25m 都道	水道、ガス、下水	雪が谷大塚330m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 100m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.5m都道	交通施設	雪が谷大塚駅南西方330m	法令 近商 (100,300) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等
地域要因の将来予測	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域である。大きな地域要因の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	779,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	579,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大田区及びその周辺区内の幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域を含む圏域である。1階を物販店舗又は営業所、2階以上を共同住宅とした建物用途が多い。需要者は、中規模の事業法人、個人及び不動産収益を見込む投資家等が想定される。路線商業地であるが、商圏は背後の居住者によるものが主である。需要の中心となる価格帯は対象基準地と同程度の画地規模で70万円～80万円/㎡程度、総額で2.5億円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の規範性の高い商業地の事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は想定建物より求めた理論的な価格である。中原街道沿いに中層店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域に存し、自己使用目的の取引が多いものの、収益物件としての取引も見られる。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大田 5 - 23	[102.6]	100	100	[100.0]	739,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大田(都) 5 - 8	[105.3]	100	100	[100.0]	735,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +10.0 因 行政 +10.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 699,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	経済社会活動の正常化が進み景気は持ち直しているが、物価上昇や金融資本市場の変動による国内経済動向に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	中原街道沿いの中層店舗兼共同住宅が存する路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。	
変動率		年間 +5.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕		近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。	